



# BOULEVARD DE PÉROLLES 46

RÉNOVATION ET ASSAINISSEMENT

FRIBOURG - FR

Maitre de l'ouvrage  
Winterthur Leben  
General Guisanstrasse 40  
8400 Winterthur  
Représenté par :  
Wincasa  
Services immobiliers  
Rue de Monruz 2  
2000 Neuchâtel

Entreprise totale  
SD Société Générale  
de Construction Fribourg SA  
Route des Arsenaux 41  
1705 Fribourg

Direction des travaux  
SD Société Générale  
de Construction Fribourg SA  
Route des Arsenaux 41  
1705 Fribourg

Architectes  
Dominique Rosset SA  
Route de la Fonderie 2  
1700 Fribourg

Coordonnées  
Boulevard de Pérolles 46  
Rue du Botzet 1  
1700 Fribourg

Année de construction 1945

Année de rénovation 2005



## SITUATION - PROGRAMME

**Réfections et adaptation aux normes contemporaines.** Le boulevard de Pérolles, à Fribourg, constitue l'axe de référence majeur de la ville. Très passant et accueillant, il relie la gare CFF au quartier de l'Université et de l'Ecole d'ingénieurs, en direction de Marly.

Élément marquant du secteur, le bâtiment souligne l'angle des constructions disposées en ordre contigu, à l'intersection de la rue du Botzet du Boulevard de Pérolles. Cette situation et le caractère même de l'immeuble qui comprend huit niveaux plus combles et propose 72 appartements pour un volume SIA de

11'219 m<sup>3</sup>, en font un objet d'excellente valeur immobilière dont la pérennité mérite d'être assurée. Ce constat a conduit le Maître de l'Ouvrage, la Winterthur Vie, à envisager un programme de restauration qui ne trahirait pas l'esprit des concepteurs, tout en s'orientant vers l'indispensable adaptation aux normes contemporaines d'un bâtiment édifié en 1945.

Deux types d'interventions figurent au programme envisagé au départ: réfection de l'enveloppe de la construction et adaptation/transformation de certains volumes et équipements intérieurs communs.

### Photos

*Immeuble de caractère et témoin d'une époque, le bâtiment bénéficie d'une évidente mise en valeur et d'un "second souffle" après soixante ans d'existence.*





## PROJET

**Souligner les éléments d'origine forts et significatifs.** L'édifice se compose de deux corps distincts, disposant chacun de leur entrée. Les huit niveaux au-dessus du rez-de-chaussée se marquent sur les façades principales par le dessin bien affirmé des spacieux balcons dont chaque appartement bénéficie.

Après nettoyage, les faces verticales de l'enveloppe ont fait l'objet d'un traitement contre la carbonatation, avant de recevoir une nouvelle peinture. Les balcons sont inclus dans ce traitement et les garde-corps sont rehaussés pour adaptation aux exigences en vigueur. Fenêtres et stores à rouleau sont changés, les vitrages à verres isolants sont montés sur des cadres de rénovation en PVC.

Ces opérations, au-delà de leur aspect technique et relativement conventionnel, ont fait l'objet d'une réflexion et d'une préparation commune entre l'architecte et ses clients et partenaires, en vue d'identifier les éléments significatifs des façades, notamment les couvertines des balcons en simili, les garde-corps et le jeu polychromique. Ce travail a conduit à la fabrication des nouvelles couvertines sur le modèle des encadrements de fenêtres existants, ainsi qu'à l'adoption de balustrades de balcon en serrurerie métallique type "fil de fer".

Les toiles de stores et l'ensemble des autres éléments restaurés en façades sont réalisés sur une base monochrome, conservant ainsi au bâtiment, par le choix de tons neutres, son caractère discret, conformément à l'esprit qui prévalait originellement. En toiture, les ferblanteries en cuivre sont reconstituées, de même que les étanchéités des dépôts annexes, garages, marques et balcons. Les planchers des galetas sont isolés et les claires-voies, adaptées.

A l'intérieur, les conduites d'eau pluviales et de ventilation dégradées ont fait l'objet d'une rénovation complète, tandis qu'au chapitre "électricité", un interphone avec portier d'entrée est installé pour tous les appartements. Les buanderies sont équipées de lave-linge et sèche-linge neufs. La totalité des travaux a été exécutée en maintenant les locataires dans l'immeuble, et sur la base d'un délai voulu, d'entrée de cause, très court.

### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain : **1'314 m<sup>2</sup>**

Surface brute de planchers : **8'540 m<sup>2</sup>**

Emprise au rez : **1'005 m<sup>2</sup>**

Volume SIA : **11'219 m<sup>3</sup>**

Nombre d'appartements : **72**

Nombre de niveaux : **8 + combles**

Nombre de niveaux souterrains : **1**

Surface logements : **90 %**

Surface ateliers : **2 %**

Surface autres : **8 %**

Places de parc extérieures : **5**

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

|                                   |  |                                   |   |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Carbonatation                     | <b>BETOSAN SA</b><br>1763 Granges-Paccot             | Electricité                       | <b>BARBONI &amp; COLLAUD SA</b><br>1700 Fribourg        |
| Echafaudages                      | <b>ROTH Echafaudages SA</b><br>1700 Fribourg         | Sanitaire                         | <b>Robert MAURON &amp; Fils</b><br>1700 Fribourg        |
| Maçonnerie - Béton armé           | <b>A. ANTIGLIO Constructions SA</b><br>1700 Fribourg | Serrurerie                        | <b>R. MORAND &amp; Fils SA</b><br>1635 La Tour-de-Trême |
| Etanchéité souple<br>Ferblanterie | <b>VARIOTECHNIK SA</b><br>1782 Belfaux               | Peinture intérieure et extérieure | <b>CLEMENT Peinture SA</b><br>1700 Fribourg             |
| Fenêtres PVC                      | <b>CHASSOT &amp; Fils SA</b><br>1725 Posieux         | Nettoyages                        | <b>HONEGGER Nettoyages SA</b><br>1700 Fribourg          |
| Stores                            | <b>LAMELCOLOR SA</b><br>1470 Estavayer-le-Lac        |                                   |   |